

中信建投证券股份有限公司  
关于  
泛海控股股份有限公司  
重大资产不再纳入合并范围  
之  
房地产业务专项核查报告

独立财务顾问



二〇二一年十二月

中信建投证券股份有限公司(以下简称“独立财务顾问”或“中信建投证券”)接受泛海控股股份有限公司(以下简称“泛海控股”或“公司”)的委托,担任泛海控股重大资产不再纳入合并范围(以下简称“本次重组”)的独立财务顾问。

独立财务顾问根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国发〔2010〕10号)、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发〔2010〕4号)及《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发〔2013〕17号)等国务院关于房地产调控相关政策的规定,以及中国证券监督管理委员会发布的《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》关于涉及房地产业务的上市公司再融资的核查要求,对泛海控股及其合并报表范围内子公司自2018年1月1日起至2021年7月31日内(以下简称“核查期间”)的房地产开发项目是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查,并出具本专项核查意见。

#### 一、核查项目的核查期间及事项

本次房地产业务专项核查的核查期间为2018年1月1日至2021年7月31日,核查事项为泛海控股股份有限公司(以下简称“泛海控股”)及合并报表范围内中国境内(不含港澳台地区)的房地产子公司完工(以取得该项目竣工验收备案文件为标准)、在建(以取得建筑工程施工许可证为标准)和拟建(以签订国有土地使用权出让合同但尚未取得建筑工程施工许可证为标准)的房地产开发项目是否存在闲置土地和炒地,捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为,以及是否因该等违法违规行为被行政处罚或正在接受调查的情况。

根据公司确认并经独立财务顾问核查,核查期内泛海控股及合并报表范围内房地产子公司涉及的房地产开发项目(包括报告期内竣工、在建及拟建的项目)共计19个,具体情况如下:

序号	项目名称	开发主体	开发状态
1.	朝阳区东风乡绿隔地第一宗地(原朝阳区东风家园一区工程)项目 <sup>1</sup>	北京泛海东风置业有限公司	(1) 本项目1#地块上的在建项目报告期内已对外转让; (2) 3-1#住宅、3-2#住宅、3-10#办公为在建状态; (3) 本项目其他部分均已完工

2.	沈阳泛海国际居住区	沈阳泛海建设投资有限公司	在建
3.	朝阳区东风乡供热厂项目	北京星火房地产开发有限责任公司（以下简称“星火公司”）	该项目土地使用权已被征收用于星火站综合交通枢纽建设
4.	王家墩商务区泛海中央居住区（北片）6、8、9、10号地建设项目（宗地6 樱花园）	武汉中央商务区开发投资有限公司	已完工
5.	王家墩商务区泛海中央居住区（北片）8、9、10号地建设项目（香海园、兰海园、碧海园创业中心）	武汉中心大厦开发投资有限公司	已完工
6.	城市广场项目（悦海园、城广一期、城广二期）	武汉泛海城市广场开发投资有限公司	除城市广场二期2号楼为在建状态外，其他均已完工
7.	武汉中央商务区宗地20（商业、公共停车楼）项目	武汉中央商务区股份有限公司	该项目报告期内已转让
8.	武汉中央商务区宗地20（住宅）项目	武汉中央商务区股份有限公司	该项目报告期内已转让
9.	宗地11项目、宗地12项目（SOHO城）	武汉中央商务区股份有限公司	已完工
10.	宗地22号建设项目（竹海园）	武汉泛海城市广场开发投资有限公司	已完工
11.	武汉王家墩商务区泛海中央居住区（西片）23号地建设项目（松海园、桂海园、生活广场）	武汉中央商务区股份有限公司	已完工
12.	宗地17开发建设项目（泛海时代中心）	武汉中央商务区股份有限公司	在建
13.	泛海国际中心项目（宗地13）	武汉中央商务区股份有限公司	已完工
14.	泛海国际居住区芸海园（宗地24-1）一期及二期建设项目	武汉中央商务区股份有限公司	已完工
15.	武汉中央商务区宗地14项目（武汉世贸中心项目）B地块项目	武汉中央商务区股份有限公司	在建
16.	王家墩中央商务区核心区武汉中心建设项目	武汉中心大厦开发投资有限公司	在建
17.	武汉中央商务区宗地23E建设项目	武汉中央商务区股份有限公司	在建
18.	武汉中央商务区宗地24B建设项目	武汉中央商务区股份有限公司	在建
19.	新建居住项目（26A地块）	武汉中央商务区股份有限公司	拟建

注 1：根据泛海控股的控股子公司武汉中央商务区股份有限公司与融创房地产集团有限公司于 2019 年 1 月 20 日签署的《协议书》，除本项目 1#地块上的在建项目转让给融创房地产集团有限公司外，北京泛海东风置业有限公司持有的本项目 2#、3#地块的相关资产和负债仍保留在泛海控股体系内。

## 二、核查方式

为出具本专项核查意见，独立财务顾问采取了如下核查措施：

1、查阅泛海控股及其相关项目公司提供的核查项目的国有建设用地使用权出让合同及其补充协议、国有土地使用证等文件；

2、查阅泛海控股及其相关项目公司提供的核查项目的立项文件、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案文件等建设批准文件及证照；

3、听取泛海控股就有关事实的陈述和说明，核查泛海控股及其下属房地产子公司核查期间内是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为；

4、查阅泛海控股及其相关项目公司提供的报告期内对外转让项目的包括转让协议等相关文件；

5、查阅核查项目中已完工及在售的商品住房项目（以下简称“商品住房项目”）的《商品房预售许可证》/《商品房销售许可证》、销售进度表、房价价目表等文件；

6、查询中华人民共和国自然资源部网站、泛海控股及其下属房地产子公司在核查期间内列入核查范围的房地产开发项目所在地区的地方规划和自然资源管理部门网站，检索泛海控股及其下属房地产子公司核查期间内是否存在因土地闲置和炒地等违法违规行为受到规划和自然资源管理部门的行政处罚或正在被立案调查的情况；运用互联网搜索引擎搜寻已核查房地产开发项目相关报道和公众投诉信息。

## 三、核查过程及意见

### （一）核查期间内列入核查范围的房地产开发项目是否存在闲置土地情形

#### 1、核查依据

（1）《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号文）规定：“严

格执行闲置土地处置政策。土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费”。

(2)《闲置土地处置办法》(国土资源部令第 53 号)(2012 年修订)第二条规定：“本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地”。

《闲置土地处置办法》第八条规定：“有下列情形之一的，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置：(一)因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；(二)因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；(三)因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；(四)因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；(五)因军事管制、文物保护等无法动工开发的；(六)政府、政府有关部门的其他行为。因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照前款规定办理”。

《闲置土地处置办法》第十四条规定：“除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：(一)未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；(二)未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使

用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人”。

《闲置土地处置办法》第三十条规定：“本办法中下列用语的含义：动工开发：依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。已投资额、总投资额：均不含国有建设用地使用权出让价款、划拨价款和向国家缴纳的相关税费。”

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年修正)第二十六条规定：“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外”。

(4)《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》(2015年1月16日发布)规定：“对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准”。

## 2、核查结果

(1) 经查阅泛海控股及其相关项目公司提供的核查项目资料，对泛海控股有关人员的访谈，以及泛海控股及其相关项目公司的书面确认，2018年1月25日，北京市规划和国土资源管理委员会就朝阳区东风乡供热厂项目用地向北京星火房地产开发有限责任公司下发《闲置土地认定书》(京规土闲认(2018)13号)，载明：原北京市国土资源局与该公司签订北京市国有土地使用权出让合同(出[合]字(2004)第0716号)，宗地位置为朝阳区东方乡绿隔地区第七宗地，约定的动工日期为2005年2月25日前，该宗地存在超过国有建设用地使用权有偿使用合同约定的动工开发日期满一年未动工开发情况，认定该宗地为闲置土地，闲置原因为政府原因，应按照《闲置土地处置办法》的有关规定进行处置。截至本核查意见出具之日，该宗地被征收用于星火站综合交通枢纽建设。

除前述情况外，报告期内，泛海控股及其相关项目公司亦未收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》《征缴土地现在费决定书》或《调查通知

书》，不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地使用权被收回或因闲置土地被国土资源管理部门作出（立案）调查的情形。

（2）根据独立财务顾问对自然资源部和泛海控股及其下属房地产子公司列入核查范围的房地产开发项目所在地区的规划和自然资源管理部门网站的查询结果，泛海控股及其下属房地产子公司在报告期内未曾受到规划和自然资源管理部门因土地闲置作出的行政处罚，不存在因土地闲置正在被规划和自然资源管理部门立案调查的情况。

### 3、核查意见

基于上述核查情况，独立财务顾问认为，核查期间内，泛海控股及其下属房地产子公司列入核查范围的房地产开发项目不存在被主管规划和自然资源管理部门认定为闲置土地的情形，不存在因闲置土地被规划和自然资源管理部门作出行政处罚或正在被立案调查的情况。

#### （二）核查期间内公司及下属房地产子公司是否存在炒地行为

##### 1、核查依据

（1）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十九条规定：“未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让”。

（2）《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）第（六）条规定：“严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为”。

（3）《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国办发[2010]10号）第（八）条规定：“严格依法查处土地闲置及炒地行为”，“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组”。

（4）《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号）第五条规定：“要依法查处非法转让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到25%以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目”。

（5）《中华人民共和国房地产管理法》第三十九条规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：……（二）按照出让合同约

定进行投资开发,属于房屋建设工程的,完成开发投资总额的百分之二十五以上,属于成片开发土地的,形成工业用地或者其他建设用地条件。”

鉴于现行法律法规及规范性文件均未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定,根据对上述规定的理解,通常认为“炒地”行为是指开发主体违反上述关于土地使用权转让的法律、法规、规章及规范性文件的规定非法直接对外转让土地使用权的行为。

## 2、核查结果

(1) 核查期间内,公司及其相关项目公司不存在违反上述规定非法对外转让土地使用权的炒地行为,未收到有关国土资源管理部门就炒地行为发出的《行政处罚决定书》或《调查通知书》,不存在因炒地行为被国土资源管理部门作出行政处罚或正在(立案)调查的情形。

(2) 基于独立财务顾问对自然资源部和公司及其下属房地产子公司列入核查范围的房地产开发项目所在地区的规划和自然资源管理部门网站的查询结果,泛海控股及下属房地产子公司在核查期间内未曾受到规划和自然资源管理部门就炒地行为作出的行政处罚,不存在因炒地正在被规划和自然资源管理部门立案调查的情况。

3、基于上述核查情况,独立财务顾问认为,核查期间内,泛海控股及相关项目公司列入核查范围的房地产开发项目不存在被主管规划和自然资源管理部门认定为炒地行为的情形,不存在因炒地被规划和自然资源管理部门作出行政处罚或正在被立案调查的情况。

## (三) 核查期间内列入核查范围的房地产开发项目是否涉及捂盘惜售、哄抬房价

### 1、核查依据

(1) 《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》(建房[2010]53号)规定:“取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格,并严格按照申报价格,明码标价对外销售”、“对已经取得预售许可,但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售,以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为,要严肃查处”。



(2)《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发[2010]4号)规定:“已取得预售许可的房地产开发企业,要在规定时间内一次性公开全部房源,严格按照申报价格,明码标价对外销售”;《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国发[2010]10号)规定:“对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目,要在规定时间内一次性公开全部销售房源,并严格按照申报价格明码标价对外销售”。

(3)《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发[2013]17号)规定:“强化商品房预售许可管理”、“继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定,严格按照申报价格对外销售”、“加强房地产企业信用管理”、“及时记录、公布房地产企业的违法违规行为”。

## 2、核查结果

(1)核查期间内,泛海控股及其下属房地产子公司列入核查范围的房地产开发项目不存在因违反建房[2010]53号文、国办发[2010]4号文、国发[2010]10号文及国发[2013]17号文的相关规定而被有关行政主管部门认定为捂盘惜售、哄抬房价的情形。

(2)基于独立财务顾问对泛海控股及其下属房地产子公司列入核查范围的房地产开发项目所在地区的有关行政主管部门网站的查询结果,泛海控股及其下属房地产子公司在报告期内未曾受到有关行政主管部门就房地产开发项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为作出的行政处罚,不存在因房地产开发项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为正在被有关行政主管部门立案调查的情况。

## 3、核查意见

基于上述核查情况,独立财务顾问认为,核查期间内,泛海控股及其相关项目公司列入核查范围的房地产开发项目不存在被有关行政主管部门认定为捂盘惜售、哄抬房价的情形,不存在因捂盘惜售、哄抬房价被有关行政主管部门作出行政处罚或正在被立案调查的情况。

## 四、结论性意见

综上所述,独立财务顾问认为:泛海控股及合并报表范围内房地产公司列入本次核查范围内的房地产开发项目不存在因闲置土地、炒地受到自然资源管理部门行政处罚的情况,亦不存在因闲置土地、炒地正在被自然资源管理部门立案调

查的情况。报告期内，泛海控股及合并报表范围内房地产公司列入本次核查范围内的已销售或具备销售条件的房地产开发项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价受到房屋建设管理部门行政处罚的情况，亦不存在因捂盘惜售、哄抬房价正在被房屋建设管理部门立案调查的情况。

（以下无正文）

(本页无正文，为《中信建投证券股份有限公司关于泛海控股股份有限公司重大资产不再纳入合并范围之房地产业务专项核查报告》之签章页)

项目主办人：



王东梅



曹震宇

中信建投证券股份有限公司



2021 年 12 月 8 日